

# 房地产估价报告

（司法鉴定类）

估价项目名称：位于苏州市吴江区松陵镇南刘村锦祥花园 52 幢  
504 室住宅用房地产市场价格评估

估价委托人：苏州市吴江区人民法院

估价机构：江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司

注册房地产估价师：季 锋（注册号：3220180064）

朱 斌（注册号：3220110045）

估价报告出具日期：2022 年 11 月 02 日

估价报告编号：苏明（苏州）房地估字（2022）第 1008-04 号



致电 0512-65511699 或发信息至 13390899089 查询本报告真伪！

特别提示：本报告需加盖“江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司”公章、法定代表人及估价师签章方为有效报告。

请向姑苏明诚工作人员索取正式发票，我们拒绝提供收据和虚假证明。

## 致估价委托人函

苏州市吴江区人民法院：

根据贵方委托，我公司对贵方所指定的位于苏州市吴江区松陵镇南刘村锦祥花园 52 幢 504 室住宅用房地产（建筑面积为 127.37 平方米及应分摊土地使用权面积）市场价格进行了评估。

估价目的：司法鉴定，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：本评估价值为估价对象在价值时点设定条件下包括估价对象所分摊的土地使用权价值在内的房地产市场价格。

评估人员按照国家和省市关于房地产评估的有关法律、法规和政策要求，遵循独立、客观、公正的原则开展本次委托的评估工作。评估人员查验了贵方提交的估价对象的相关资料，细致地进行现场的勘察鉴定工作，考虑并分析了影响本估价对象各项资产价值的诸多因素，合理运用房地产评估的方法，按照房地产评估程序认真完成评估工作。

经采用比较法进行评估，确定估价对象在满足全部假设及限制条件下于价值时点 2022 年 10 月 26 日的住宅用房地产（含室内固定装修）评估单价为 16,925.80 元/平方米，估价总值取整为 RMB215.58 万元，大写为人民币贰佰壹拾伍万伍仟捌佰元整。

详细的估价结果见下页《房地产估价结果汇总表》。

特此函告！

法定代表人：（签名/盖章）

江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司

2022 年 11 月 02 日

## 房地产估价结果汇总表

估价委托人：苏州市吴江区人民法院

价值时点：2022 年 10 月 26 日

估价对象	建筑面积 (平方米)	房地产评估单价 (元/平方米)	房地产评估总价 (万元)
位于苏州市吴江区松陵镇南 刘村锦祥花园 52 幢 504 室 住宅用房地产	127.37	16,925.80	215.58

## 特别提示：

1、以上内容摘自【苏明（苏州）房地估字（2022）第 1008-04 号】评估结果报告，本结果基于本次估价目的作出的价值判断和专业意见，对其他目的并不适用，欲了解本估价项目的详细情况和合理解释及使用评估结论，应当阅读估价报告正文。

2、估价结果含室内固定装修（地面、墙面、吊顶、门窗、橱柜、卫浴等）价值，但不含可移动家具、家电等资产价值。

3、估价结果对应的估价对象交易税费负担或者处理方式为按照法律法规规定由转让人和买受人各自负担；评估结果中未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

4、本估价报告及估价结论不可作为任何形式的产权证明文件。

5、本报告由江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司负责解释。

## 目 录

估价师声明 .....	4
估价假设和限制条件 .....	5
估价结果报告 .....	8
一、估价委托人 .....	8
二、房地产估价机构 .....	8
三、估价目的 .....	8
四、估价对象 .....	8
五、价值时点 .....	12
六、价值类型 .....	12
七、估价原则 .....	12
八、估价依据 .....	13
九、估价方法 .....	14
十、估价结果 .....	15
十一、注册房地产估价师 .....	16
十二、实地查勘期 .....	16
十三、估价作业期 .....	16
附 件 .....	17



## 估价师声明

### 我们郑重声明：

1、我们在此次报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、本评估报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4、我们按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的规定进行估价工作，撰写本估价报告；

5、没有人对本评估结果提供重要的专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### （一）一般假设

1、估价对象的运作方法、程序符合国家、地方的法律法规，产权明晰、手续齐全、可在公开市场上自由转让。

2、估价对象市场价格为，在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：①交易双方是自愿地进行交易的；②交易双方是出于利己动机进行交易的；③交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；④交易双方有较充裕的时间进行交易；⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

3、本报告中所依据的估价对象权属、面积、用途等有关数据以委托人提供的产权资料中登记的数据为准，本公司对估价委托人提供的房地产权属资料进行了检查和尽职调查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。

4、本公司对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给与了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、监测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

5、房地产市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

#### （二）未定事项假设

1、本评估报告反映估价对象在本次评估目的下，根据国家、地方现行政策规定，按资产评估程序和公认的评估方法确定的现行价格，不考虑假定该资产到市场变现时因特殊的变现方式和价格折扣而引起导致的价格变化；也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件在评估结果有效期内发生明显变动

时，上述结果在未作相应修正的情况下不再生效。

2、本次估价未考虑可能存在的租赁权、用益物权及占有使用情况对估价结果的影响。

3、本次估价未考虑可能存在的欠缴税金及相关费用（税收、物业费、水电气费等及其滞纳金）对估价结果的影响。

### （三）背离事实假设

1、本报告估价结果仅指估价对象在价值时点的价值，并未考虑估价对象房地产所涉及的债权债务关系。

2、在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

### （四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

## 二、估价报告使用限制

1、本评估报告仅供按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、本评估报告评估结果自 2022 年 11 月 02 日至 2023 年 11 月 01 日一年内有效，超出上述期限，除另行声明或另有政策规定的外，评估结果失效。

3、本评估报告结果包含国有土地使用权价值，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电以及配套的所有相关辅助设施等的价值。估价结果含室内固定装修（地面、墙面、吊顶、门窗、橱柜、卫浴等）价值，但不含可移动家具、家电等资产价值。

4、根据估价目的，本次评估价值时点为估价人员实地查勘日期，如价值时点有变化，应调整估价结果或重新估价。

5、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生



变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时不能直接使用本估价结论。

6、本次评估评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

7、本报告书供委托人按报告确定的估价目的正常使用及报送上级主管部门和评估行业管理机构审查，未经本评估机构允许，不得将本报告的全部和部分内容提供给除上述部门以外的其它单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

8、本评估报告或评估结论不可作为任何形式的产权证明文件。

9、当事人如对本报告有异议，请在报告出具后五日内向法院申请复核。如当事人在约定日期内未对本报告提出异议或申请复核，则视同认可本估价报告。

10、本报告由江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司负责解释。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人：苏州市吴江区人民法院

联系人：张松海

联系电话：0512-63493828

### 二、房地产估价机构

估价单位：江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司

统一社会信用代码：91320508724447254J

法定代表人：季 锋

住所：苏州市姑苏区干将东路 666 号和基广场四楼

房地产资质等级：一级

房地产资质证书编号：苏建房估备（壹）苏州 00511

电话：0512-65511699 65511077 65511125-116（FAX）

网址：www.wwwcn.cn

### 三、估价目的

司法鉴定，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

本次评估背景为，苏州市吴江区人民法院执行的浙商银行股份有限公司苏州吴江支行与王静借款合同纠纷一案，需要对位于苏州市吴江区松陵镇南刘村锦祥花园 52 幢 504 室房地产市场价格进行评估。

## （一）估价对象实物状况

### 1、估价对象基本状况

（1）名称：苏州市吴江区松陵镇南刘村锦祥花园 52 幢 504 室。

（2）坐落：估价对象位于吴江区松陵镇南刘村锦祥花园 52 幢 504 室。

（3）规模：估价对象建筑面积为 127.37 平方米及应分摊土地使用权面积。

### 2、估价对象建筑物查勘情况

（1）现状用途：估价对象现状用途为住宅。

（2）使用状况：估价对象目前正常使用。

（3）采光、通风情况：估价对象为多层住宅，三室两厅一厨两卫，采光通风条件较好。

（4）景观：估价对象不属于景观房。

（5）临街状况：估价对象位于小区内部，不临街。

（6）装饰装修：估价对象室内客厅、餐厅为瓷砖地面，乳胶漆墙面，石膏板吊顶；卧室为地板地面，乳胶漆墙面，石膏板吊顶；厨房、卫生间为瓷砖地面，瓷砖墙面，铝扣板吊顶，橱柜、卫浴设施齐全，维护保养状况一般。

（7）设施设备：水、电、通信、燃气等设施已入户。

（8）层高：估价对象层高约 3.0 米。

（9）层次：估价对象所在建筑共 6 层，估价对象位于地上 5 层。

（10）建成年代：2016 年左右。

（11）建筑结构：混合结构。

### 3、估价对象土地状况

（1）宗地四至：估价对象所在小区四至为东临行船河路、南临友谊路、西临中山南路、北临河道。

（2）土地面积、地类（用途）、土地使用权类型：应分摊土地使用权面积、城镇住宅用地、出让。

(3) 土地开发程度：估价对象所在宗地红线外达到“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通燃气、通讯），宗地红线内达到“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通燃气、通讯，场地平整）。

(4) 地势、地质与形状：估价对象所在宗地地势较为平整，有利于土地开发利用，所在宗地形状近似于矩形。

(5) 地基、水文状况：估价对象所在宗地地基承载力一般，地表排水状况良好，一般无地表积水现象。

(6) 土地利用现状：估价对象所在宗地为已建成住宅小区。

## （二）估价对象区位状况

### 1、小区状况

(1) 小区封闭性：估价对象所在小区为封闭式小区。

(2) 交通组织方式：小区内人车合流。

(3) 小区配套设施：小区周边配套有便利店、餐饮店等，配套较齐全。

(4) 物业管理：小区物业管理状况一般。

(5) 小区车库（车位、车棚）情况：估价对象小区配套有地上停车位，停车较方便。

### 2、区域状况

(1) 基础设施配套情况：红线外达到“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通燃气、通讯）。

(2) 距市级商业中心距离：距吴江区商业中心约 8.0 公里。

(3) 四周文体设施：邻近吴江区笠泽实验初级中学等文体设施。

(4) 道路通达度：区域内有行船河路、友谊路等交通主次干道。

(5) 附近小区名称：锦泰花园小区等。

## （三）估价对象权益状况

估价委托人提供了估价对象《房地产权结果信息一览表》复印件，情况如下：

## 1、房产登记状况

房屋所有权人			权证号		共有情况	房屋坐落
王静			苏（2018）苏州市吴江区 不动产权第 9115665 号		-	吴江区松陵镇南刘村锦 祥花园 52 幢 504 室
序号	幢号	房号	总层数	所在层数	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	规划用途
1	52	-	6	5	127.37	别墅

## 2、土地登记信息

土地 使用权人	土地坐落	权证号	土地使用 权面积 (M <sup>2</sup> )	登记 用途	土地使用 权性质	终止日期
王静	吴江区松陵镇南 刘村锦祥花园 52 幢 504 室	苏（2018）苏州 市吴江区不动产 权第 9115665 号	-	城镇住宅 用地	出让	2085 年 5 月 11 日

## 3、其他权益状况

根据估价委托人提供的资料，房屋产权人为王静。

估价对象设定有他项权利（抵押权）及限制权利（法院查封），本次评估不考虑估价对象他项权利状况和限制权利状况对价值的影响。估价对象权利登记状况详见附件《房地产权结果信息一览表》。

## （四）估价对象范围

估价对象为苏州市吴江区松陵镇南刘村锦祥花园 52 幢 504 室住宅用房地产（含室内固定装修），房屋建筑面积为 127.37 平方米及应分摊土地使用权面积。

估价对象房屋登记用途为成套住宅，实际用途为成套住宅，评估设定用途为成套住宅。

估价对象土地登记用途为城镇住宅用地、评估设定用途为城镇住宅用地，土地使用剩余年期 62.50 年，评估设定的开发程度为宗地红线外达到“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通燃气、通讯），红线内达到“六通一平”（即通路、通电、通上水、通下水、通燃气、通讯及场地平整）。

估价对象为干净的房屋所有权和出让土地使用权。



## 五、价值时点

2022 年 10 月 26 日。

根据估价目的，本次评估价值时点为估价人员实地查勘日期。

## 六、价值类型

本评估价值类型为估价对象在价值时点满足全部假设及限制条件下的市场价格，即估价对象房地产在市场上的平均交易价格。

## 七、估价原则

### （一）合法原则

以估价对象的合法使用、合法交易、合法处分为前提估价。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的。三是要求如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

### （二）最高最佳利用原则

估价对象的最高最佳利用为前提估价，认为保持现状最有利时应以保持现状继续使用为前提。最高最佳利用原则受到合法原则的约束，房地产的最高最佳利用还必须得到技术上的支持，不能通过不经济的方式来实现房地产的最高最佳利用。

### （三）替代原则

估价对象不得明显偏离类似房地产在同等条件和状态下的正常价格。房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

#### （四）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价值。估价结论具有很强的时间相关性和实效性。主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

#### （五）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部环境干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

### 八、估价依据

#### （一）有关法律、法规和政策

1、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021 年 1 月 1 日施行）。

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正，2020 年 1 月 1 日施行）。

3、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正，2020 年 1 月 1 日施行）。

4、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正，2019 年 4 月 23 日施行）。

5、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起实施）。

6、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18 号，2017 年 1 月 1 日起施行）。

7、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15 号，2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会 1741 次会议通过）。

8、最高人民法院办公厅等六部门关于印发《人民法院委托评估工作



规范》的通知（法办〔2018〕273号，2018年12月10日起实施）。

9、《江苏省高级人民法院关于确定委托鉴定机构的意见》（2014年2月17日江苏省高级人民法院审判委员会第2次全体委员会讨论通过，2014年3月28日印发）。

10、《江苏省高级人民法院关于人民法院执行程序中司法评估、拍卖有关问题的规定（试行）》（[2015]4号，2015年9月21日江苏省高级人民法院审判委员会第17次全体委员会讨论通过）。

11、《江苏省高级人民法院关于人民法院关于规范委托鉴定工作的意见》（[2015]5号，2015年10月12日江苏省高级人民法院审判委员会第18次全体委员会讨论通过）。

## （二）有关估价标准

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）。

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

3、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

4、《土地利用现状分类标准》（GB/T 21010-2017）。

5、城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》（试行）。

6、苏州市住房和城乡建设局《关于公布2020年度苏州市房屋装修及附着物参考价格的通知》（苏住建房[2020]8号）。

7、苏州市住房和城乡建设局《关于公布2020年度苏州市房屋基本重置价格的通知》（苏住建房[2020]9号）。

8、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学[2021]37号）。

## （三）估价委托人及相关单位提供的资料

估价委托人提供的房地产权属登记信息及其它相关资料。

（四）估价机构及估价人员现场查勘资料、市场调查资料及其他有关资料。

## 九、估价方法

本次估价对象为住宅用房地产，区域内近期房地产市场交易比较活跃，与估价对象处在同一供需圈内类似房地产近期市场交易案例较多，且类似交易案例的可比性较强，故比较法是最佳的评估方法。

由于估价对象为已建成房地产，不具有再投资开发潜力，故不适用于假设开发法；估价对象为住宅用房地产，运用成本法测算的结果不能准确反映出估价对象市场价格，因此不宜采用成本法；考虑目前住宅用房地产市场的租售比不太合理，租金收益价值不能客观的反映房地产的市场价格，不宜采用收益法。

比较法是将估价对象与在价值时点的近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。比较法适用的条件，是在同一供求范围内存在较多的类似房地产的交易。运用比较法估价一般分为下列七个步骤：

- 1.搜集交易实例；
- 2.选取可比实例；
- 3.建立比较基础；
- 4.进行交易情况修正；
- 5.进行市场状况调整；
- 6.进行房地产状况调整；
- 7.求取比较价值。

比准价格计算公式：比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数。

## 十、估价结果

本公司专业估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响房地产价格因素进行分析和测算，确定在估价对象在满足全部假设及限制条件下，于价值时点 2022 年 10 月 26 日的住宅用房地产（含室



内固定装修）估价总值取整为 RMB215.58 万元，大写为人民币贰佰壹拾伍万伍仟捌佰元整。

估价结果对应的估价对象交易税费负担或者处理方式为按照法律法规规定由转让人和买受人各自负担；评估结果中未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

估价结果详见下表：

房地产估价结果汇总表

估价对象	建筑面积 (平方米)	房地产评估单价 (元/平方米)	房地产评估总价 (万元)
位于苏州市吴江区松陵镇南刘村锦祥花园 52 幢 504 室住宅用房地产	127.37	16,925.80	215.58

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
季 锋	3220180064		2022 年 11 月 02 日
朱 斌	3220110045		2022 年 11 月 02 日

## 十二、实地查勘期

2022 年 10 月 26 日

## 十三、估价作业期

2022 年 09 月 30 日至 2022 年 11 月 02 日

## 附 件

- 一、 《司法鉴定委托书》复印件
- 二、 估价对象《房地产权结果信息一览表》复印件
- 三、 估价机构《营业执照》、《备案证书》复印件
- 四、 估价人员注册证书复印件
- 五、 估价对象位置示意图
- 六、 估价对象实地查勘照片

# 苏州市吴江区人民法院

## 司法鉴定委托书

(2022)苏0509鉴委字第276号

江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司：

我院受理的浙商银行股份有限公司苏州吴江支行与王静借款合同纠纷一案，在执行中，需对吴江区松陵镇南刘村锦祥花园 52 幢 504 进行评估。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第 76 条、《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》的规定，特委托你单位予以评估。现将有关材料送去，请指派你单位有专门资质的人员进行评估，请在三个月内完成。

我院送去的有关材料，评估后请一并退还我院。

勘察现场联系汪磊 63493835。

苏州市吴江区人民法院



2022年9月28日

联系人：张松海

地 址：吴江区松陵镇高新路 788 号

电 话：63493828

传 真：63493833

<b>不动产登记管理中心</b>				苏州市不动产登记中心					
<b>房地产权结果信息一览表</b>									
案号	(2022)苏0509执6975号			被查询对象	王静				
证件类型	身份证			证件号码	320525198706273525				
承办人	执行指挥中心			书记员					
不动产单元号	320509100131GB00068F00020036								
房屋坐落	松陵镇雨刘村锦祥花园52幢504								
建筑面积	127.37	规划用途	成套住宅						
专有建筑面积	115.29	分摊建筑面积	12.08						
房屋性质	其他	竣工时间	2016-08-22						
土地使用起始时间		土地使用结束时间	2085-05-11						
不动产权证书号	苏(2018)苏州市吴江区不动产权第9115665号		登记机构	吴江区					
地区	320516	业务号	2018110980011735						
抵押情况									
序号	抵押人	抵押权人	抵押方式	抵押不动产类型	被担保主债权数额	债务履行起始时间	债务履行结束时间	不动产登记证明号	登记机构
1	王静		最高额抵押	TDFW	219.0000	2019-11-15	2029-11-15	苏(2019)苏州市吴江区不动产证明第9051374号	吴江区
查封情况									
序号	查封机关	查封文号	查封类型	查封起始时间	查封结束时间	登记机构			
1	苏州市吴江区人民法院	(2022)苏0509执保1601号	查封	2022-04-22	2025-04-21	吴江区			
备注									

制表单位：不动产登记中心苏州市不动产登记中心

制表时间：2022/08/29 12:54:42







中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 江苏矩苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司

法定代表人:  
(执行事务合伙人)

住 址: 苏州工业园区桃花坞龙兴桥88号

统一社会信用代码: 91320508724447254J

备案等级: 壹级

证书编号: 苏建房估备(壹)苏州1005111

有效期限: 2010年01月21日 至 2023年08月12日





本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。  
 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行业务，有权在房地估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to provide real estate appraisal and to sign of real estate appraisal reports nationwide.

此复印件仅供2022年新估报使用



姓名 / Full name

性别 / Sex

身份证件号码 / ID No.

33068319912081211

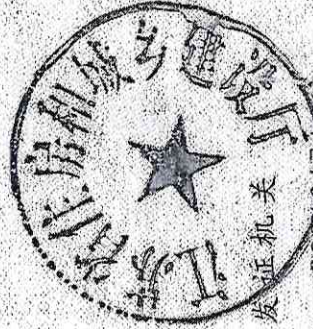
3320180064

执业机构 / Employer  
 江苏皓苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-06-03

持证人签名 / Bearer's signature



发证机关

No. 00219177

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。  
 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

此复印件仅供2022年注册资产评估师使用



姓名 / Full name

朱健

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

320322198210164413

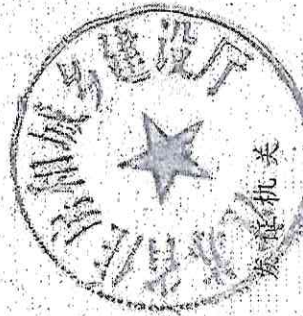
注册号 / Registration No.

北京德恒明联房地产资产评估

事务所有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2023-03-19

持证人签名 / Bearer's signature



No. 00194204



# 估价对象位置示意图



估价对象实地查勘照片

